



ASSEMBLEA PUBBLICA ASPESI – MILANO 15 LUGLIO 2021

RELAZIONE DEL PRESIDENTE ELETTO

Questa mia relazione programmatica triennale -perché contestuale alla mia rielezione alla Presidenza della Vostra e nostra Associazione per il prossimo triennio- si colloca in un momento storico che definirei critico e straordinario -sul piano generale e del nostro settore- sarebbe poco. Non voglio annoiarvi tutti discettando sulle valenze e sulle criticità di questo momento storico, senza precedenti nella mia intera vita che, peraltro, mi ha mostrato spesso situazioni prima inedite come il '68, gli “anni di piombo”, l’edonismo reaganiano, Tangentopoli, l’11 settembre e la crisi Lehman Brothers: è materia e interrogativo storico-strategico oggi corrente su fin troppi studi e studioli riportati dalla pubblicistica generale e specialistica.

Sto con i piedi per terra e nel mio settore -l’immobiliare-costruzioni- che credo di conoscere abbastanza dopo oltre 35 anni di attività sia operativa che associativa ed esprimo solo il sincero e forte convincimento che senza un vero cambiamento -nostro e del contesto normativo che lo circonda-, la storica “gallina dalle uova d’oro” non solo smetterà di produrle -per noi operatori e per tutti- ma morirà proprio. E con essa molte speranze che - giustamente- la circondano, da un’abitazione migliore per tutti, al rilancio dell’economia e del lavoro, persino alla lotta contro l’inquinamento e per il risparmio delle risorse energetiche.



L'ASSOCIAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA CON I SUOI RIFLESSI ASSOCIATIVI E INTERASSOCIATIVI

Per questo motivo -di visione strategica del nostro business prima ancora che di cultura moderna come cittadini responsabili- abbiamo concentrato negli ultimi tre anni di ASPESI la nostra azione sulla rigenerazione urbana. E' impossibile nell'attuale contesto socio-politico generale -italiano ed europeo- ottenere quell'attenzione dall'opinione pubblica e, quindi, dalla politica e dalla cultura che giustamente lamentiamo di non avere, senza prendere decisa e sincera posizione per una produzione immobiliare tesa al risparmio del consumo di nuovo suolo, all'efficientamento energetico, alla responsabilità sociale. E la strada della rigenerazione urbana in sostanza significa proprio questo: offrire alla società molti nuovi immobili -primariamente case ma non solo- senza consumare il poco greenfield ancora disponibile in Italia, diminuendo il consumo delle risorse energetiche e le emissioni atmosferiche, aumentando la sicurezza e contenendo il costo dell'abitazione in particolare per le fasce sociali meno abbienti, o nuove come i giovani e gli immigrati.

Riuscire in questo obiettivo complesso e difficile presuppone uno sforzo culturale e finanziario, ancor prima che tecnico, di noi sviluppatori e promotori immobiliari, ma anche una mobilitazione di risorse industriali di tutta la filiera, l'attivazione della parte più avanzata del mondo dell'architettura e, inevitabilmente, una politica normativa urbanistica e tributaria di sviluppo e non depressiva. Quest'ultima e determinante condizione da realizzare spiega il forte impegno che abbiamo posto in atto -e ancora di più svilupperemo- con la Commissione speciale per la Rigenerazione Urbana di Milano, con il Laboratorio Permanente per Roma e con la Commissione Urbanistica di ASPESI Torino. E con MIRIAD, servizio operativo per le aree e gli edifici dismessi, attivato in pieno lockdown a Milano e ciò nondimeno con alcuni risultati concreti già portati a casa: esperienza che dovremo



estendere a Roma e Torino non appena le nuove amministrazioni comunali ci daranno gli elementi minimi per poterlo fare.

Ricordo anche l'attività in atto a livello nazionale -tramite e con CONFEDILIZIA- per la nuova legge nazionale sulla Rigenerazione Urbana e per l'abbattimento dell'imposta di registro sia negli interventi su interi edifici da acquistare, trasformare e rivendere, sia nelle cosiddette "permutate" tra appartamenti vecchi e nuovi.

Pensando, per lunga esperienza di rappresentanza imprenditoriale, all'associazionismo come una preziosa sovrastruttura di un business che è la struttura da servire efficacemente, traggio dall'impegno per la Rigenerazione Urbana anche una non secondaria implicazione associativa: una interna ASPESI sulla filiera che ci ha portato a creare ASPESI Industria con le piccole e medie industrie che forniscono impianti e materiali al *building* -e che mi riprometto di sviluppare nel prossimo triennio- e una di rapporto con le organizzazioni dei costruttori edili che rappresentano l'indispensabile momento realizzativo dell'edificio nel quale si esercita primariamente la qualità tecnica e tecnologica essenziale nella Rigenerazione Urbana: ringrazio sinceramente la nuova Presidente dei costruttori ANCE di Milano, Regina De Albertis, e il nuovo Presidente dei costruttori ANIEM-API di Torino, Marco Razzetti, per essere entrambi qui presenti e auspico vivamente che, grazie all'amicizia e al rapporto interassociativo e associativo con loro, si sviluppi una collaborazione con ASPESI in grado di aiutare l'indispensabile affermazione della qualità a tutti i livelli - tecnico-progettuale, tecnico-realizzativo, energetico, ecologico, commerciale- della produzione immobiliare.

La Rigenerazione Urbana si compone, infatti, di singoli stabili perché si attua con interventi puntuali sia a livello di edificio, che di area che di quartiere. Di qui la tematica della cosiddetta "*smart city*" sulla quale abbiamo tenuto ben due convegni nazionali e ancora insisteremo. Difficile che in Italia -con lo scarso e tutto prezioso territorio di cui disponiamo- si possa pensare alla *smart city* come una nuova città intera, come in altri contesti nei quali nostri pregiati associati si stanno distinguendo in Brasile o in Asia. Più



realistico pensarla per specifiche parti di città già esistente da recuperare, sposandosi così con il tema della Rigenerazione Urbana.

Gli edifici sono i contenitori in cui si svolgono tutte le attività della nostra esistenza socio-civile, ma sono anche responsabili di buona parte dell'inquinamento e del consumo di risorse. Sono convinto che la prospettiva dell'edificio energeticamente neutrale e ad emissioni zero non corrisponda solo ad una necessità ecologica, ma sia anche condizione imprescindibile per il consolidamento strategico dell'attività immobiliare-costruzioni, la più essenziale per lo sviluppo economico italiano ed europeo. Per questo motivo sono lieto di supportare con serena determinazione il progetto #BuildingLife, coniugando le mie convinzioni di cittadino consapevole con i miei doveri di rappresentante del settore. Da questa convinzione e in questa ottica, la collaborazione anche associativa aperta con il Green Building Council Italia, rappresentato dal suo Presidente Marco Mari e dal suo Vice-presidente Fabrizio Capaccioli -nuovo Socio e nuovo Consigliere ASPESI- che ringrazio entrambi per la scelta di ASPESI come loro referente per l'immobiliare.

L'ASSOCIAZIONE E LA SUA ATTIVITA' ISTITUZIONALE NAZIONALE

Venendo ora ai rapporti con le Istituzioni nazionali - Parlamento e Governo -, ricordo il lavoro da noi svolto per la legge sull'incentivazione delle operazioni immobiliari con demolizione, ricostruzione e vendita (art. 7 del D.L. 30 aprile 2019 n. 34) che -grazie all'aiuto tecnico del nostro consulente e Socio Onorario Dr. Stefano Baruzzi- stiamo cercando di far stabilizzare oltre la sua scadenza del 31.12 p.v. Ricordo, poi, quanto abbiamo ottenuto insieme alla CONFEDILIZIA sugli affitti non residenziali colpiti dal lockdown, su spinta anche di uno dei nostri maggiori Soci, oggi rappresentato qui dalla Dr.sa Elena De Simone, Presidente e AD di Vianini Spa -che colgo l'occasione per salutare dandole uno speciale benvenuto tra noi anche in quanto proposta come nostro nuovo Consigliere in rappresentanza del Gruppo Caltagirone, uno dei primissimi del Paese nel nostro settore immobiliare-costruzioni. E ricordo il ruolo svolto sempre insieme a CONFEDILIZIA sulla



nuova legge nazionale per la rigenerazione urbana in discussione in Parlamento. Il mio obiettivo è ora di ottenere finalmente l'incentivazione delle cd. "permutate", storico cavallo di battaglia di ASPESI e penso che, grazie anche al canale stabilito con il Ministro dello Sviluppo Economico, finalmente ce la faremo entro questa legislatura.

Non posso concludere questo passaggio sulla lobby nazionale senza menzionare il nuovo rapporto instaurato con la CONFEDILIZIA nazionale. Ringrazio per questo il suo Presidente Giorgio Spaziani Testa, stasera qui con noi, che ha avuto -lui prima di me- l'idea di sistematizzare la storica presenza di ASPESI in CONFEDILIZIA, con un progetto di convergenza sul quale mi impegnerò particolarmente nel nuovo triennio. La CONFEDILIZIA non è una sigla come un'altra, ma la rappresentante dei milioni di italiani proprietari di casa propria (circa il 70% di noi italiani viviamo in case di proprietà della famiglia). Questo fatto ha una valenza speciale sulla lobby nazionale sulla quale vi sto relazionando: la politica (e i singoli politici) nazionali non possono ignorare CONFEDILIZIA perché vorrebbe dire sfidare l'impopolarità. Oltre naturalmente alla grande professionalità della struttura messa in piedi da Giorgio. L'abbinamento con ASPESI è, quindi, vincente: la Confederazione porta una grande rappresentatività sul piano dei numeri e una struttura specialistica di alto livello e noi portiamo in dote al connubio l'imprenditorialità, ossia la rappresentanza del vasto mondo del lavoro industriale, commerciale e dei servizi del "mattoncino", meno vasto nei numeri di quello dei proprietari di casa, ma più immediatamente impattante su PIL e occupazione e, quindi, dirimente in un momento come l'attuale ("marcia o muori" vista l'emergenza da esplosione pandemica del debito pubblico, dalla quale si può uscire solo con uno scatto in alto della produzione italiana).

LA RICCHEZZA IMMOBILIARE ITALIANA

Una cosa importante insieme a CONFEDILIZIA peraltro l'abbiamo già fatta: una ricerca con Nomisma condotta dal Prof. Tamburini -nostro Socio Onorario- di cui abbiamo già ricevuto la bozza e che presenteremo pubblicamente insieme in autunno, in uno o più eventi dedicati.



Grazie all'autorizzazione del Presidente Giorgio Spaziani Testa posso anticiparVi già stasera alcuni dei dati più eclatanti emersi dallo studio.

La ricchezza immobiliare degli italiani pesa per il 57,8% della ricchezza complessiva del Paese e per il 96,2% di quella non finanziaria. Una cifra pari nel 2017 a 5.925,427 md. di euro di cui 5.246,608 md. in abitazioni.

Ma in 8 anni (2012-2020) questa ricchezza è diminuita. Quella delle abitazioni di ben 530 md. di euro pari a -9,32%. E in questo nulla c'entra il Covid perché nel 2020 la diminuzione è stata solo dell'1%, cioè come o meno degli anni precedenti. Secondo la UE la diminuzione in Italia è stata addirittura del 17%, mentre nel resto dell'Europa è cresciuta -circa nello stesso periodo (2011-2019)- del 19%! In termini monetari -secondo la UE e secondo Nomisma- le famiglie italiane hanno perso 1.139 md. di euro, metà dell'intero debito pubblico italiano, ai quali va aggiunta la perdita di altri 196 md. per gli immobili non residenziali. Una distruzione di ricchezza enorme e senza precedenti dalla fine della II guerra mondiale e non causata da un nemico invasore, ma dai nostri stessi governi a causa dell'aggressione fiscale all'immobile.

Per le interconnessioni sistemiche dell'economia, questa perdita di valore si è tradotta in una perdita di PIL di circa 10 punti rispetto al 2009 come ASPESI aveva, purtroppo, predetto con impressionante precisione nella ricerca condotta nel 2009 con il Dipartimento di Economia dello IULM e il Dipartimento di Statistica della Cattolica e presentata all'EIRE di quell'anno: avevamo detto che se non fosse stata cambiata la scellerata politica tributaria iniziata nel 2006 con il DL 223 (il cd. Bersani) il settore immobiliare-costruzioni, invece di assolvere alla sua storica funzione anticiclica, avrebbe fatto il contrario esatto, aggravando la crisi economica italiana causata dal crack Lehman Brothers con la perdita di un ulteriore



punto di PIL all'anno. I governi da allora succedutisi- e non solo quello Monti- hanno fatto l'esatto contrario e il risultato è stato, purtroppo, pienamente raggiunto!

Di qui si vede, come anche l'OCSE -che pure non ci ama- ha dovuto riconoscere, il male oscuro dell'economia italiana: avere affossato l'unico strumento capace di invertire in breve tempo i trend economici negativi. E comunque con una capacità di attivazione economica molto rapida e molto forte: basti pensare che un euro investito nel nostro settore genera nel giro di un anno una risposta pari a 2,216 euro come nessun altro settore industriale fa.

Non si vede per ora nessun segnale di respiscenza politica e culturale verso un'attività che, come bene ha detto uno dei nostri più grandi Associati, costituisce il "petrolio" italiano: il territorio e tutte le attività volte a valorizzarlo, usarlo come risorsa socio-economica, trasformarlo. Anzi si vorrebbe fare perfino peggio, con ipotesi di ulteriori tasse patrimoniali.

Eppure la dimensione anche economica, oltre che patrimoniale, dell'immobiliare è enorme: le sue due branche insieme producono direttamente 424,121 md ogni anno, con un impatto sull'economia di 708,936 md. più altri 201,083 di indotto. Per un TOTALE GENERALE di oltre 910 md. pari al 30% di tutta la produzione italiana, al 29,64% dell'occupazione, al 30% del valore aggiunto e al 27,09 % del PIL.

Forse una riflessione su tutto ciò la politica la dovrebbe fare, noi faremo sicuramente di tutto insieme alle Organizzazioni consorelle per fargliela fare!

L'ASSOCIAZIONE, IL SUO STATO E LA SUA ATTIVITA' TECNICO-CULTURALE

E' sotto gli occhi di tutti che si tratta ormai di un'altra ASPESI rispetto a quella delle stesse mie prime due presidenze 2006-2012: un ruolo nazionale e un ruolo territoriale nelle tre regioni dove siamo direttamente presenti (Lombardia, Piemonte e Lazio) senza precedenti nella storia trentennale della nostra Associazione. E tutto questo è stato realizzato -grazie al grande gruppo sia di soci che di collaboratori nazionali e locali di cui disponiamo- nel



vortice di un'emergenza generale che si è sovrapposta ad un'altra -profonda ed eterna- crisi dell'immobiliare italiano. Una concentrazione di crisi che avrebbe ucciso chiunque avesse le nostre ambizioni di aiutare l'esistente e insieme gestire il cambiamento, imprenditoriale e associativo, il core business e la rappresentanza. E invece ci ha lanciati definitivamente sul podio, come associazione e come ambiente ASPESI.

Si sono iscritti all'ASPESI nel triennio decorso in tutta Italia ben 52 nuovi soci tuttora tali, tra i quali figurano 19 grandi brand di rilievo nazionale ed internazionale: che sono grandi gruppi delle infrastrutture nazionali, SGR, SIIQ, società di espressione bancaria, finanziaria, assicurativa o industriale, primarie realtà dell'architettura, dell'urbanistica e della certificazione, grandissime società di sviluppo e questo ha determinato nel triennio una crescita delle entrate associative di oltre il 30%.

Dal luglio 2018 al luglio 2021 abbiamo svolto 76 convegni e seminari, in parte fisici (54), in parte online (22), di cui 23 nazionali, 22 romani, 15 milanesi, 16 torinesi e piemontesi. I temi trattati sono andati dalla qualità realizzativa (smart city), alla rigenerazione urbana, all'evoluzione del mercato, con particolare riferimento alla partnership con Immobiliare.it e ISP Casa che ha determinato ben sette convegni già realizzati sugli andamenti dei mercati di Torino, Milano e Roma analizzati dal primo portale italiano di inserzioni immobiliari, Immobiliare.it-. Qui presente con il suo AD Carlo Giordano che ringrazio sentitamente per quanto da lui fatto per noi. Immobiliare.it è la realtà commerciale del nostro settore con il maggior numero di dati reali sugli andamenti delle compravendite in termini di numeri di transazioni e di prezzi. E poichè i mercati immobiliari -come noi operatori ben sappiamo- sono locali, cioè variano da città a città e da paese a paese, grazie alla disponibilità di Carlo Giordano abbiamo presentato questi report proprio nelle tre città dove siamo direttamente presenti. Iniziando nel 2019 da Torino -la città di Carlo-, per continuare a Milano e poi a Roma e, quindi, abbiamo proseguito arrivando nel 2021 al terzo giro (con il prossimo evento già programmato a Roma in autunno).



Una buona parte di questi convegni è stata realizzata in collaborazione con FIABCI Italia, la branch italiana dell'organizzazione mondiale dell'immobiliare alla quale ASPESI si onora di appartenere. Oltre alla importante collaborazione organizzativa sugli eventi, FIABCI ci porta una dimensione internazionale oggi imprescindibile. Per questo la ringrazio per il cammino fatto insieme, anche in tempi meno favorevoli degli attuali, in particolare nella persona del suo straordinario e infaticabile Presidente, Antonio Campagnoli, anch'egli presente con noi stasera.

L'ASSOCIAZIONE E LA SUA PRESENZA TERRITORIALE

La vera novità del triennio è il livello raggiunto di interlocuzione con le Istituzioni regionali e locali dei territori dove siamo direttamente presenti, ossia Lombardia, Piemonte e Lazio (nell'ordine storico di apertura delle nostre branch territoriali).

Per i rapporti istituzionali a livello regionale e locale, ricordo i grandi successi delle esperienze prima di ASPESI Milano, poi Torino e infine Roma. Un decennio di soddisfazioni iniziate facendoci le ossa dal 2010 con ASPESI Milano, delegata ai rapporti con Regione Lombardia e Comune di Milano, proseguita con ASPESI Torino dal 2013 e poi con ASPESI Roma dal 2017. Queste esperienze -sulle quali ammetto di essere stato inizialmente scettico, visto che le abbiamo iniziate al tempo della crisi post-Lehman Brothers e sviluppate nella eterna depressione fiscale dell'immobiliare italiano post-Monti- sono state invece un successo unico nel panorama dell'associazionismo imprenditoriale italiano tolte le associazioni (come Confedilizia e Confindustria) già nate in forma federativa, dal basso verso l'alto. Ma non conosco un'altra organizzazione che si sia territorializzata dall'alto come la nostra. Le conseguenze pratiche sono state straordinarie: 1) orizzontalità di presenza territoriale nei principali contesti economici del Paese, 2) rapporti con i legislatori regionali delle tre principali regioni italiane, Lombardia, Piemonte e Lazio, 3) rapporti con gli amministratori delle tre principali metropoli italiane Roma, Milano e Torino, 4)



animazione di gruppi locali di operatori immobiliari e, quindi, inclusione nel mondo ASPESI di aziende immobiliari -grandi, medie e piccole- che ben difficilmente si sarebbero iscritte ad un' ASPESI solo milanese con vantaggio, non tanto per l'Associazione, quanto per la penetrazione del messaggio di qualità tecnico-immobiliare dell'ASPESI in un mondo immobiliare italiano che, per fortuna, non esiste solo a Milano.

Se l'aspetto di affiatamento dei colleghi nei gruppi locali era già sviluppato nel luglio 2018, nel triennio che si chiude oggi è esplosa l'attività istituzionale con le Regioni e i Comuni capoluogo dei tre gruppi costituiti a Milano, Torino e Roma.

Non è facile pensare ad un ulteriore sviluppo della nostra "territorializzazione" perché, ad esempio, trovo difficile -per non dire impossibile- pensare ad un'ASPESI Genova o Bologna o Firenze o Napoli o Palermo: per tanti motivi, il primo dei quali è che per creare un gruppo locale ASPESI occorre che esista un numero adeguato di immobilariisti presenti in quel contesto e queste città -che conosco bene tutte, qualcuna benissimo- non li hanno.

La linea di sviluppo del processo di territorializzazione di ASPESI che posso proporre nel mio programma è fondata, quindi, sul solo progetto che ritengo realisticamente possibile: estensione della presenza dalla città sede del gruppo alla relativa regione: cioè da Milano a Lombardia, da Torino a Piemonte, da Roma a Lazio. Nel senso di costituire altre presenze in altri capoluoghi di provincia di quelle regioni, ma soprattutto di accrescere l'interlocuzione del sistema ASPESI con il rispettivo Ente Regione.

L'ASSOCIAZIONE E LE SUE PROSPETTIVE

Oggi, alla fine di questo triennio siamo sicuramente primi in classifica nella rappresentanza immobiliare non edilizia: prima lo eravamo già per anzianità (cioè lunghezza e importanza della sua storia) e numero di soci, ora lo siamo anche per produzione, know-how, completezza della rappresentanza nei vari segmenti del settore e territorializzazione.



L'ASPESI è oggi la prima associazione italiana dell'industria immobiliare per numero di immobilieri associati pur ammettendo solo aziende di qualità, imprenditoriali e professionali, direttamente o indirettamente operanti nell'immobiliare. Un'associazione, quindi, con i numeri (necessari in democrazia), ma di QUALITÀ'. Qualità dei Soci nel senso di livello qualitativo, ma anche di congruità con gli interessi rappresentati, al fine di evitare conflitti di interesse. E qualsiasi società o studio professionale che -in un'ottica di mercato e non di appalto pubblico- lavori per l'edificio (per trasformarlo, progettarlo, costruirlo, fornirlo di materiali, impianti e servizi, gestirlo, finanziarlo, valorizzarlo, compravenderlo, certificarlo ecc.) non è in conflitto di interessi con la *core membership* degli sviluppatori immobiliari. Fermo restando che non vogliamo in alcun modo disturbare l'attività delle associazioni amiche -come quelle dei costruttori e degli agenti immobiliari- accettando o invogliando l'iscrizione ad ASPESI delle piccole imprese di costruzione o delle piccole agenzie. Essendo materia associativamente delicata ed essendo le situazioni immobiliari dei territori nei quali siamo entrati più di recente -Piemonte e Roma- diverse da quella di Milano, presteremo su questo punto la massima attenzione e saremo molto selettivi, potendocelo permettere grazie allo straordinario sviluppo dell'ASPESI degli ultimi tre anni.

Ma non ci vogliamo fermare e, grazie in particolare al grande sostegno nel nostro cammino che ci offrono CONFEDILIZIA nazionale e FIABCI Italia, vogliamo fare l'ultimo passo per affermarci in modo ancora più immediatamente visibile nel panorama nazionale della rappresentanza immobiliare, non per fini autocelebrativi ma per poter costituire operativamente quel polo efficace agli occhi delle Istituzioni che i nostri Associati -in particolare i maggiori- ci chiedono di essere. Per questo, insieme ai programmi sopra esposti, ho avanzato all'Assemblea dei Soci, come uno dei punti della mia candidatura alla rielezione per il prossimo triennio, la proposta di cambiare nello stesso arco di tempo il nostro nome in UNIONE IMMOBILIARE. In una logica di collaborazione con le altre maggiori confederazioni e federazioni del settore allargato -in particolare quelle qui presenti stasera ai massimi livelli-, ma aperta anche ad altre associazioni che vorranno stare con noi in un'ottica di secondo grado.



ASPESI è, infatti, un acronimo al quale sono e siamo molto affezionati, ma non immediatamente esplicativo di chi siamo agli occhi della politica generale e del mondo esterno e che crea anche qualche confusione con una realtà commerciale di altro settore. Ho pensato, quindi, che accoppiarvi (o sostituirlo con) una sigla più chiaramente esplicativa della nostra *mission* possa offrire un aiuto non secondario all'efficacia della nostra azione. Ma essere anche indicativa di una nuova ambizione strategica, anche se sempre e sempre di più al servizio umile ed esclusivo degli immobilizaristi di ogni tipo e specialità. Abbiamo tre anni di tempo per dare corpo a questa prospettiva che io sono, peraltro, certo sarà un nuovo successo della nostra Associazione.

Se tutto andrà come vogliamo e pensiamo, nel 2023 festeggeremo il trentennale di ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE, insieme ai 140 anni di Confedilizia nata nel 1883! La nostra Confederazione ci batte ancora di un bel po', noi siamo (relativamente) bambini ma cresceremo. Di sicuro!

Colgo l'occasione della conclusione del mio decorso mandato per formulare un sincero e sentitissimo ringraziamento a:

- Vice-presidenti (Maurizio Aloise, Enrico Campagnoli, Enzo Ricci e Antonio Romano) e Consiglieri -nazionali e territoriali-, Presidenti dei Gruppi Territoriali – Alberto Moro e Marco Crespi- e delle Commissioni di lavoro (con particolare riferimento al Laboratorio Permanente per Roma presieduto da Paolo Buzzetti e alla Commissione Speciale per la Rigenerazione Urbana di Milano presieduta da Antonio Belvedere), ASPESI Industria (Roberto Preti e Paolo Locatelli) e tutti i Soci ASPESI che mi hanno accompagnato in questo cammino compiuto. In particolare due soci onorari che hanno dato -senza onorario essendo onorari 😊😊- un grande contributo tecnico-culturale alla nostra attività: in ordine alfabetico Stefano Baruzzi e Gualtiero Tamburini.



- Vertici delle altre Organizzazioni con cui siamo stati insieme in questi tre anni: Giorgio Spaziani Testa per Confedilizia, Antonio Campagnoli per FIABCI Italia, Alessandro Frascarolo prima e Marco Razzetti poi per Aniem API Piemonte, Gerardo Ghioni per Metropolis.
- La mia struttura centrale e territoriale, interna ed esterna: (in ordine alfabetico) Stefania Amato, Elga Benini, Andrea Di Renzo, Diana Giorgio, Giusy Sferlazza, Eugenio Tumsich.
- Dulcis in fundo, il nostro neo-Presidente Onorario Enzo Ricci che è sì il nuovo Presidente Onorario, ma che in realtà da SEMPRE ci e mi dà il suo supporto morale e i suoi illuminati consigli. E la cui presenza stasera tra di noi conferma le ragioni di questo mio ringraziamento e della sua nomina perché non è stato veramente bene. Era ricoverato fino a pochi giorni fa e nondimeno ha voluto essere con noi questa sera per il suo prima uscita pubblica dopo la sua malattia. A lui quindi uno SPECIALISSIMO GRAZIE ed un applauso!!

Concludo la relazione con una citazione che mi pare appropriata: ***“Quando si sogna da soli è solo un sogno, quando si sogna in due inizia la realtà”***. E immaginiamoci cosa può succedere quando si sogna in tanti come noi!

NESSUNO VINCE DA SOLO! Per cui GRAZIE a tutti per questa lunga vittoria che oggi festeggiamo!

GRAZIE